Årsredovisning

HSB
Bostadsrättsförening
Ljungelden i Lund
Org nr: 745000-1974

2025-01-01 – 2025-12-31

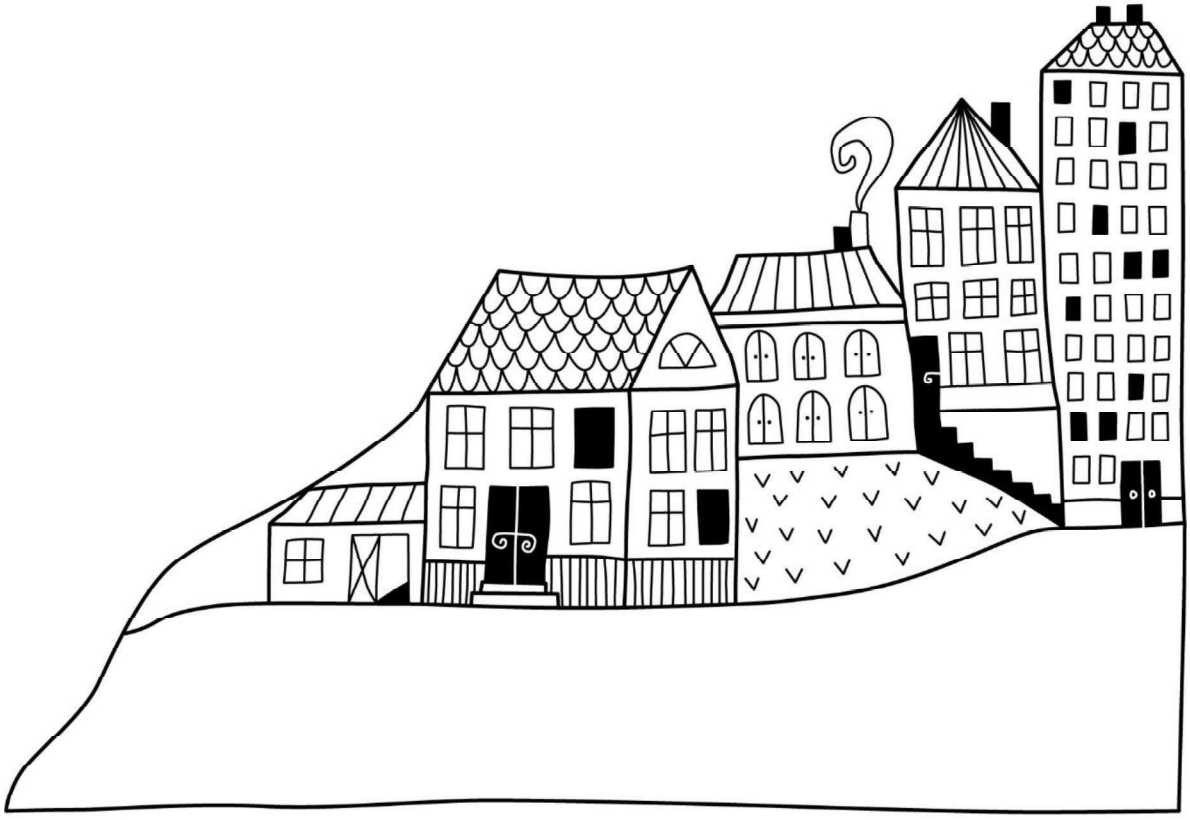


Dokument-ID 09222115557575470949 Signerat AO, GG, AM, SM, UM, HO, BN1, SB, SE, EIL, BN2

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Balansräkning 11
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Dokument-ID 09222115557575470949 Signerat AO, GG, AM, SM, UM, HO, BN1, SB, SE, EIL, BN2

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ljungelden i Lund får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 *till* 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Lunds Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-08-15 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-07.
Årets resultat är något bättre än året innan, detta trots ökande räntekostnader. Det positiva resultatet beror främst på ökade intäkter.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 29% till 38%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 102% till 127%.

I resultatet ingår avskrivningar med 5 328 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 11 826 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tordönet 1, med adresserna Sunnanväg 14 A-S, Åskan 1 med adresserna Virvelvindsvägen 4 A-P och Mullret 1 med adresserna Tordönsvägen 4 A-P. Dessutom äger föreningen Vindilen 2, Badvädret 3, Klostergården 1:20 och Ljungelden 1. Samtliga fastigheter innehas av föreningen med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF skadeförsäkring. Styrelseförsäkring och fastighetsförsäkring ingår. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Dokument-ID 09222115557575470949 Signerat AO, GG, AM, SM, UM, HO, BN1, SB, SE, EIL, BN2

Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
1 r.o.k	21	Kommersiella lokaler	26
2 r.o.k	33	MC-platser	11
3 r.o.k	308	Garageplatser	166
4 r.o.k	72	P-platser	229
5 r.o.k	42	Laddplatser	30
>5 r.o.k	4		
Summa	**480**		

Total tomtarea	42 510 m²
Total bostadsarea	41 713 m²
Total lokalarea	6 386 m²
Årets taxeringsvärde	994 861 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	916 218 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Kraftringen Nät AB	Elavtal, nät
Kraftringen Nät AB	Uppvärmning med fjärrvärme
VA Syd	Vatten
Lunds Renhållningsverk	Renhållning
Carl F	Återvinning
Tele 2	TV
Tele 2	Bredband
Riksbyggen Ekonomiska Förening	Ekonomisk förvaltning
Örestads Bevakning	Bevakning och jourverksamhet
Garanti-Städ	Trappstädning
Kalea Lifts AB	Serviceavtal och jour för hissar
SBH Portservice	Service garageportar
IF skadeförsäkring	Fastighetsförsäkring (fullvärde)
KG Knutsson	Elbilsladdning
Bengtssons tvättmaskiner	Tvättstugeutrustning
Aimopark	Uthyrning externa p-platser

Dokument-ID 09222115557575470949 Signerat AO, GG, AM, SM, UM, HO, BN1, SB, SE, EIL, BN2

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 408 tkr och planerat underhåll för 117 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad 2 812 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 58 kr/m². Den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen ligger på 1 198 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 25 kr/m². Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 198 tkr (25 kr/m².).

Under nästkommande räkenskapsår kommer underhåll som avser byte av elledningar i tvättstugorna påbörjas.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Beskrivning	År	Kommentar
Installation av elektriska portlås med porttelefoner	2017	
Påbörjat reparation och förankring av tegelfasader.	2017	Redovisas som investering och har aktiverats under 2018.
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2017	
Rengöring av ventilationskanaler	2017	
Renovering av Cykelgarage	2017	
Upphandling av stamrenovering	2017	
Fönsterbyte	2020	Redovisas som investering och har aktiverats under 2020
Relining etapp 1	2021	Redovisas som investering, och har aktiverat 2021
Måleriarbete	2021	Målning källare
Pergola Fasadarbete	2022	
Relining etapp 2	2023	Redovisas som investering och aktiverades 2023
Laddboxar	2023	Redovisas som investering och aktiverades 2023
Branddörrar	2023	Redovisas som investering och aktiverades 2023
IMD	2024	Redovisas som investering och aktiverades 2024
Termostater	2024	Redovisas som investering och aktiverades 2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Tvättmaskiner	109 869
Garage och p-platser	6 929
Digitala anslagstavlor (investering)	1 279 878
Stigarledningar (investering)	603 103

Dokument-ID 09222115557575470949 Signerat AO, GG, AM, SM, UM, HO, BN1, SB, SE, EIL, BN2

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Gislén	Ordförande	2026
Anna-Karin Mårtensson	Sekreterare	2027
Ulla Mallander	Vice ordförande	2026
Sue Harden Mugelli	Ledamot	2026
Bo Nilsson	Ledamot	2026
Eva Ingvarsdotter Larsson	Ledamot	2027
Henrik Olsson	Ledamot	2027
Bengt Nyberg	Ledamot	2027
Stefan Engström	Ledamot utsedd av HSB Skåne	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexandra Ong	Revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund	2026
Susanne Bäcklund	Förtroendevald revisor	2026
Kajsa Wickum	Revisorssuppleant	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margareta Bülow	2026
Gunilla Tykesson	2026
Kristoffer Lidberg	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening av Gunilla Gislén, Anna-Karin Mårtensson, Ulla Mallander och Bo Nilsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen fortsatt arbetet med reliningen vilken kommer vara färdig under första halvåret av 2026. Man har även färdigställt projekt med digitala anslagstavlor och stigarledningar. Man har också utökat sina lån med 5,5 mkr på grund av ovan investeringar och underhåll. Utöver detta har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 642 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 49 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 42 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 649 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5% från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 708 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 34 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 31 st.)

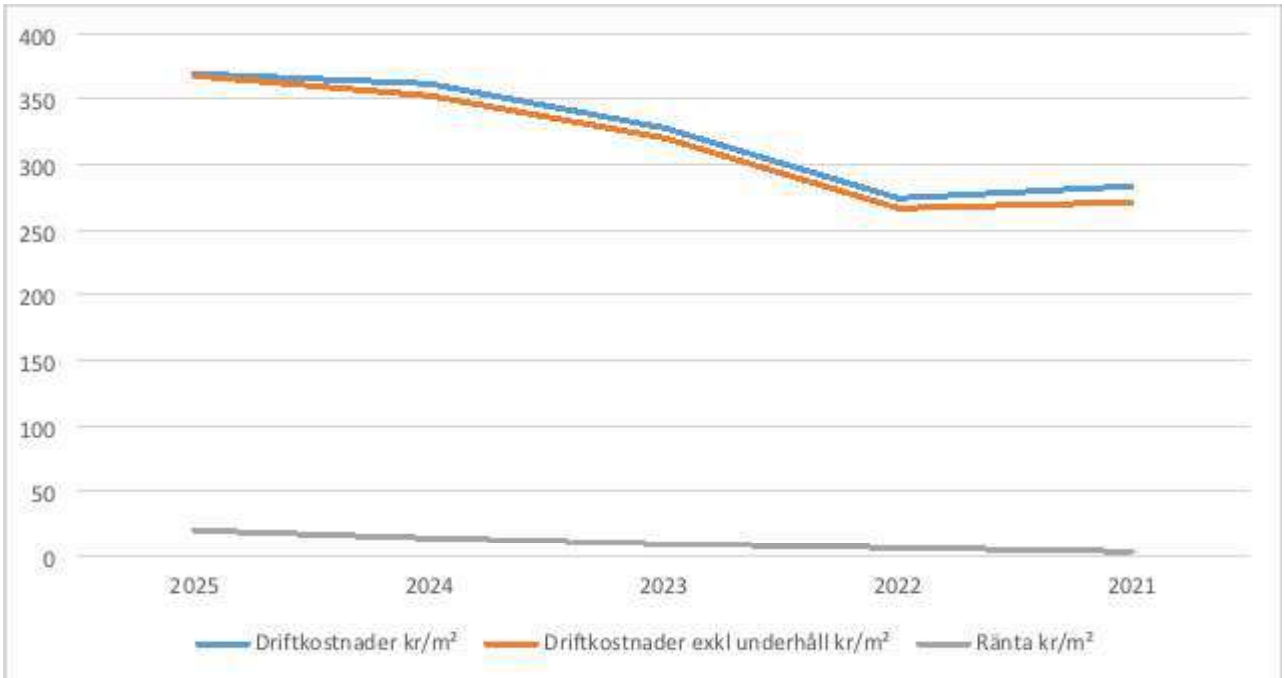
Dokument-ID 09222115557575470949 Signerat AO, GG, AM, SM, UM, HO, BN1, SB, SE, EIL, BN2

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	34 993	33 309	30 321	28 953	28 352
Rörelsens intäkter	35 185	34 026	30 909	29 016	28 568
Resultat efter finansiella poster*	6 498	6 159	6 231	7 214	7 179
Årets resultat	6 498	6 159	6 230	7 214	7 150
Resultat exkl avskrivningar	11 826	11 610	10 843	11 705	11 034
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	10 628	9 298	8 503	9 589	9 046
Balansomslutning	146 231	133 791	113 380	106 934	99 041
Årets kassaflöde	2 554	2 409	−6 515	5 872	−1 577
Soliditet %*	68	69	76	75	74
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	38	32	44	104	103
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	127	102	73	173	103
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	87	87	88	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	744	707	644	615	603
Driftkostnader kr/kvm	369	361	328	274	284
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	367	352	320	266	271
Energikostnad kr/kvm*	235	205	178	147	157
Underhållsfond kr/kvm	787	764	725	684	648
Reservering till underhållsfond kr/kvm	25	48	49	44	41
Sparande kr/kvm*	248	250	233	252	242
Ränta kr/kvm	20	14	8	6	3
Skuldsättning kr/kvm*	812	697	415	424	433
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	937	803	478	489	500
Räntekänslighet %*	1,3	1,1	0,7	0,8	0,8

* obligatoriska nyckeltal



Dokument-ID 09222115557575470949 Signerat AO, GG, AM, SM, UM, HO, BN1, SB, SE, EIL, BN2

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Dokument-ID 09222115557575470949 Signerat AO, GG, AM, SM, UM, HO, BN1, SB, SE, EIL, BN2

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	**Underhållsfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	5 373 755	36 748 228	44 380 845	6 158 805
Disposition enl. årsstämmobeslut			6 158 805	−6 158 805
Reservering underhållsfond		1 198 000	−1 198 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−109 869	109 869	
Årets resultat				6 497 946
Vid årets slut	**5 373 755**	**37 836 359**	**49 451 519**	**6 497 946**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	50 539 650
Årets resultat	6 497 946
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 198 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	109 869
Summa	**55 949 464**
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Att balansera i ny räkning i kr	**55 949 464**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Dokument-ID 09222115557575470949 Signerat AO, GG, AM, SM, UM, HO, BN1, SB, SE, EIL, BN2

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	34 606 870	33 006 886
Övriga rörelseintäkter	Not 3	578 114	1 018 979
Summa		**35 184 984**	**34 025 865**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−17 748 926	−17 335 327
Övriga externa kostnader	Not 5	−1 079 256	−1 194 703
Personalkostnader	Not 6	−3 671 050	−3 313 645
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−5 328 229	−5 450 778
Summa rörelsekostnader		**−27 827 461**	**−27 294 453**
Rörelseresultat		**7 357 523**	**6 731 412**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		101 810	102 438
Räntekostnader och liknande resultatposter		−961 388	−675 045
Summa finansiella poster		**−859 577**	**−572 607**
Resultat efter finansiella poster		**6 497 946**	**6 158 805**
Årets resultat		**6 497 946**	**6 158 805**

Dokument-ID 09222115557575470949 Signerat AO, GG, AM, SM, UM, HO, BN1, SB, SE, EIL, BN2

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	95 247 656	99 567 768
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	2 851 942	1 977 079
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	37 739 449	23 995 212
Summa materiella anläggningstillgångar		**135 839 047**	**125 540 059**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa anläggningstillgångar		**135 839 547**	**125 540 560**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		33 224	34 902
Övriga fordringar	Not 11	246 318	755 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	599 014	500 691
Summa kortfristiga fordringar		**878 556**	**1 291 347**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	9 512 679	6 958 901
Summa kassa och bank		**9 512 679**	**6 958 901**
Summa omsättningstillgångar		**10 391 235**	**8 250 248**
Summa tillgångar		**146 230 782**	**133 790 807**

Dokument-ID 09222115557575470949 Signerat AO, GG, AM, SM, UM, HO, BN1, SB, SE, EIL, BN2

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 373 755	5 373 755
Fond för yttre underhåll		37 836 360	36 748 228
Summa bundet eget kapital		**43 210 115**	**42 121 983**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		49 451 519	44 380 845
Årets resultat		6 497 946	6 158 805
Summa fritt eget kapital		**55 949 464**	**50 539 650**
Summa eget kapital		**99 159 579**	**92 661 634**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	19 425 600	14 946 500
Summa långfristiga skulder		**19 425 600**	**14 946 500**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	19 642 552	18 563 652
Leverantörsskulder		1 687 286	1 196 668
Skatteskulder		78 168	29 221
Övriga skulder	Not 15	780 273	380 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	5 457 324	6 012 549
Summa kortfristiga skulder		**27 645 603**	**26 182 674**
Summa eget kapital och skulder		**146 230 782**	**133 790 807**

Dokument-ID 09222115557575470949 Signerat AO, GG, AM, SM, UM, HO, BN1, SB, SE, EIL, BN2

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	7 357 523	6 731 412
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 328 229	5 450 778
Återbäring försäkring	70	
	12 685 822	**12 182 190**
Erhållen ränta	16 726	102 438
Erlagd ränta	−927 848	−568 921
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**11 774 700**	**11 715 707**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	497 806	−723 143
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	350 490	587 673
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**12 622 995**	**11 580 237**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	−603 103	−2 332 799
Investeringar i inventarier	−1 279 878	−1 943 129
Investeringar i pågående byggnation	−13 744 236	−18 453 414
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−15 627 217**	**−22 729 341**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−442 000	−442 000
Upptagna lån	6 000 000	14 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**5 558 000**	**13 558 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 553 778	2 408 896
Likvida medel vid årets början	6 958 901	4 550 005
Likvida medel vid årets slut	9 512 679	6 958 901
Kassa och Bank BR	9 512 679	6 958 901

Dokument-ID 09222115557575470949 Signerat AO, GG, AM, SM, UM, HO, BN1, SB, SE, EIL, BN2

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Dokument-ID 09222115557575470949 Signerat AO, GG, AM, SM, UM, HO, BN1, SB, SE, EIL, BN2

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme grund	Linjär	80
Stammar, Värme	Linjär	50
El	Linjär	40
Fasad	Linjär	50
Fasadförstärkning	Linjär	50
Yttertak	Linjär	40
Ventilation	Linjär	25
Hiss	Linjär	20
Inre, UH	Linjär	80
Tilläggsisolering (1)	Linjär	50
Garage (1)	Linjär	20
Hissar (2)	Linjär	20
Hissar (3)	Linjär	20
Tilläggsisolering (2)	Linjär	50
Tillägsisolering (3)	Linjär	50
Låssystem	Linjär	30
Garage (2)	Linjär	20
Gym	Linjär	20
Inventarier och Maskiner	Linjär	5-10
Värmeväxlare	Linjär	20
Relining	Linjär	25
Markanläggning	Linjär	25
Termostater	Linjär	20
IMD	Linjär	10
Digitala anslagstavlor	Linjär	5
Stigarledningar	Linjär	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	29 546 100	28 138 800
Hyror, lokaler	2 500 251	2 437 839
Hyror, garage	641 481	606 116
Hyror, p-platser	605 938	583 220
Hyror, övriga	90 560	98 700
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−198 267	−156 571
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−37 058	−29 694
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−34 475	−34 274
Elavgifter	1 492 340	1 362 750
**i årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten*		
Summa nettoomsättning	**34 606 870**	**33 006 886**

Dokument-ID 09222115557575470949 Signerat AO, GG, AM, SM, UM, HO, BN1, SB, SE, EIL, BN2

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga lokalintäkter	108 700	85 800
Övriga avgifter	13 350	12 325
Övriga ersättningar	264 083	204 069
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−7	−14
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	11 175	30 796
Övriga rörelseintäkter	125 156	215 473
Försäkringsersättningar	55 657	470 530
Summa övriga rörelseintäkter	**578 114**	**1 018 979**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−116 798	−434 734
Reparationer	−1 408 187	−2 293 825
Självrisk	0	−44 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−1 086 130	−1 014 580
Försäkringspremier	−482 746	−501 384
Kabel- och digital-TV	−678 727	−868 193
Systematiskt brandskyddsarbete	−60 360	−24 188
Serviceavtal	−225 714	−80 385
Obligatoriska besiktningar	−178 003	−149 685
Bevakningskostnader	−30 457	−57 855
Snö- och halkbekämpning	−4 913	−13 884
Förbrukningsinventarier	−217 881	−230 653
Fordons- och maskinkostnader	−75 104	−42 502
Vatten	−1 895 444	−1 478 938
Fastighetsel	−3 451 490	−3 079 220
Uppvärmning	−5 953 217	−5 325 853
Sophantering och återvinning	−625 817	−735 351
Förvaltningsarvode drift	−1 257 938	−960 096
Summa driftskostnader	**−17 748 926**	**−17 335 327**

Dokument-ID 09222115557575470949 Signerat AO, GG, AM, SM, UM, HO, BN1, SB, SE, EIL, BN2

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−519 784	−516 892
Lokalkostnader	0	−1 500
Hyra inventarier & verktyg	−9 158	−13 860
IT-kostnader	−6 578	−16 791
Arvode, yrkesrevisorer	−45 000	−38 750
Övriga förvaltningskostnader	−80 205	−136 993
Kreditupplysningar	−752	−2 675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−73 463	−88 142
Representation	−4 939	−6 074
Kontorsmateriel	−47 758	−18 723
Telefon och porto	−24 044	−17 732
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−10 641	−72
Medlems- och föreningsavgifter	−155 963	−155 732
Konsultarvoden	−17 291	−31 748
Bankkostnader	−14 587	−16 137
Advokat och rättegångskostnader	−69 094	−110 174
Övriga externa kostnader	0	−22 709
Summa övriga externa kostnader	**−1 079 256**	**−1 194 703**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	−1 318 814	−1 180 944
Lön till övrig personal	−625 164	−613 088
Uttagsskatt	−424 207	−423 022
Styrelsearvoden	−161 200	−148 600
Sammanträdesarvoden	-67 400	−82 220
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−204 572	−85 176
Övriga kostnadsersättningar	−1 344	−940
Pensionskostnader	−121 893	−111 638
Övriga personalkostnader	−41 733	−51 417
Sociala kostnader	−704 724	−616 599
Summa personalkostnader	**−3 671 050**	**−3 313 645**

Medelantalet anställda har under året varit 5 personer.
Under året har styrelsen lagt ner fler timmar på löpande arbete delvis på grund av projekt, men även att denna utbetalning sker i december snarare än januari varför posten om arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare ökat.

Dokument-ID 09222115557575470949 Signerat AO, GG, AM, SM, UM, HO, BN1, SB, SE, EIL, BN2

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−4 793 697	−4 867 143
Avskrivning Markanläggningar	−23 616	−169 794
Avskrivning Markinventarier	−73 680	−73 680
Avskrivningar tillkommande utgifter	−32 222	−32 222
Avskrivning Maskiner och inventarier	−40 051	−113 626
Avskrivning Installationer	−364 963	−194 313
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−5 328 229**	**−5 450 778**

Dokument-ID 09222115557575470949 Signerat AO, GG, AM, SM, UM, HO, BN1, SB, SE, EIL, BN2

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	165 654 354	163 321 555
Mark	1 618 000	1 618 000
Tillkommande utgifter	644 445	644 445
Markanläggning	4 186 892	4 186 892
Markinventarier	736 804	736 804
	172 840 495	**170 507 696**
Årets anskaffningar		
Byggnader	603 103	2 332 799
	603 103	**2 332 799**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**173 443 598**	**172 840 495**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−69 245 116	−64 377 973
Tillkommande utgifter	−181 952	−149 729
Markanläggningar	−3 644 502	−3 474 708
Markinventarier	−201 157	−127 477
	−73 272 727	**−68 129 887**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−4 793 697	−4 867 143
Årets avskrivning tillkommande utgifter	−32 222	−32 222
Årets avskrivning markanläggningar	−23 616	−169 794
Årets avskrivning markinventarier	−73 680	−73 680
	−4 923 215	**−5 142 839**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−78 195 942**	**−73 272 726**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**95 247 657**	**99 567 768**
Varav		
Byggnader	92 218 644	96 409 238
Mark	1 618 000	1 618 000
Tillkommande utgifter	430 271	462 493
Markanläggningar	518 775	542 390
Markinventarier	461 967	535 647
Taxeringsvärden		
Bostäder	969 000 000	893 000 000
Lokaler	25 861 000	23 218 000
Totalt taxeringsvärde	**994 861 000**	**916 218 000**
varav byggnader	*599 006 000*	*469 178 000*
varav mark	*395 855 000*	*447 040 000*

Dokument-ID 09222115557575470949 Signerat AO, GG, AM, SM, UM, HO, BN1, SB, SE, EIL, BN2

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	276 076	276 076
Inventarier och verktyg	1 910 107	1 910 107
Installationer	1 943 129	0
	4 129 312	**2 186 183**
Årets anskaffningar		
Installationer	1 279 878	1 943 129
	1 279 878	**1 943 129**
Årets utrangeringar		
Inventarier och verktyg	−61 438	0
	−61 438	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**5 347 752**	**4 129 312**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	−71 567	−43 959
Inventarier och verktyg	−1 886 354	−1 800 336
Installationer	−194 313	0
	−2 152 234	**−1 844 295**
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	61 438	0
	61 438	**0**
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	−27 608	−27 608
Inventarier och verktyg	−12 443	−86 018
Installationer	−364 963	−194 313
	−405 014	**−307 940**
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	−99 174	−71 567
Inventarier och verktyg	−1 837 358	−1 886 354
Installationer	−559 276	−194 313
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−2 495 809**	**−2 152 234**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**2 851 943**	**1 977 079**
Varav		
Maskiner och inventarier	176 902	204 509
Inventarier och verktyg	11 311	23 754
Installationer	2 663 730	1 748 816

Dokument-ID 09222115557575470949 Signerat AO, GG, AM, SM, UM, HO, BN1, SB, SE, EIL, BN2

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	23 995 212	5 541 799
Investeringar i pågående arbeten	15 627 218	23 377 050
Ombokning/aktivering investeringar (stigarledningar och anslagstavlor)	-1 882 981	-4 923 637
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	**37 739 449**	**23 995 212**

Varav

Relining Etapp 3	*34 544 536*
Fönsterbyte	*3 184 913*

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	246 318	108 044
Momsfordringar	0	647 710
Summa övriga fordringar	**246 318**	**755 754**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	85 015	0
Förutbetalda försäkringspremier	122 166	116 250
Förutbetalt förvaltningsarvode	131 646	127 457
Förutbetald kabel-tv-avgift	233 514	47 385
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	5 431	60 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 243	145 616
Förutbetalda leasingavgifter	0	3 984
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**599 014**	**500 691**

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Affärskonto	118 410	78 526
Bankmedel	6 011 349	5 011 349
Transaktionskonto	3 382 920	1 869 026
Summa kassa och bank	**9 512 679**	**6 958 901**

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	39 068 152	33 510 152
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	−19 472 552	−18 121 652
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−170 000	−442 000
Långfristig skuld vid årets slut	**19 425 600**	**14 946 500**

Dokument-ID 09222115557575470949 Signerat AO, GG, AM, SM, UM, HO, BN1, SB, SE, EIL, BN2

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2025-08-12	4 253 652,00	−4 187 652,00	66 000,00	0,00
SWEDBANK	1,53%	2026-02-25	7 490 900,00	0,00	140 000,00	7 350 900,00
STADSHYPOTEK	2,95%	2026-04-17	3 045 000,00	0,00	0,00	3 045 000,00
STADSHYPOTEK	2,95%	2026-04-17	4 955 000,00	0,00	0,00	4 955 000,00
SBAB	2,65%	2026-05-12	0,00	4 187 652,00	66 000,00	4 121 652,00
SWEDBANK	1,62%	2027-02-25	7 765 600,00	0,00	170 000,00	7 595 600,00
STADSHYPOTEK	2,92%	2028-04-30	0,00	776 000,00	0,00	776 000,00
STADSHYPOTEK	2,92%	2028-04-30	0,00	5 224 000,00	0,00	5 224 000,00
STADSHYPOTEK	2,92%	2028-04-30	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
Summa			**33 510 152,00**	**6 000 000,00**	**442 000,00**	**39 068 152,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästkommande år skall fyra av lånen (19 425 600 kr) omsättas varför detta skall anses som en kortfristig skuld. Föreningen har en löpande amortering om 170 000 kr som också skall anses som en kortfristig skuld. Resterande lån om 19 425 600 omsätts mellan 2-5 år ifrån balansdagen skall anses som långfristig skuld.

Not 15 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	60 650	0
Medlemmarnas reparationsfonder	476 913	497 287
Skuld för moms	127 366	−213 695
Skuld sociala avgifter och skatter	100 989	82 692
Clearing	14 355	0
Summa övriga skulder	**780 273**	**366 283**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	293 295	297 837
Upplupna sociala avgifter	120 349	104 879
Upplupna räntekostnader	141 708	108 168
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 030	3 236
Upplupna elkostnader	332 166	311 237
Upplupna vattenavgifter	167 520	120 249
Upplupna värmekostnader	794 487	718 766
Upplupna kostnader för renhållning	47 331	52 266
Upplupna revisionsarvoden	42 000	35 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	591 933	2 734 858
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 917 506	1 526 052
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**5 457 324**	**6 012 549**

Not Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	46 962 700	46 962 700

Föreningen har totalt pantbrev om 46 962 700 kr, varav 792 000 kr utgör pantbrev i eget förvar (outnyttjade). Resterande pantbrev är pantsatta till långivande banker.

Dokument-ID 09222115557575470949 Signerat AO, GG, AM, SM, UM, HO, BN1, SB, SE, EIL, BN2

Not Eventualförpliktelser

Finns inga

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-30

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande Gunilla Gislén,	Namnförtydligande, datum för undertecknande Anna-Karin Mårtensson,
Namnförtydligande, datum för undertecknande Sue Harden Mugelli,	Namnförtydligande, datum för undertecknande Ulla Mallander,
Namnförtydligande, datum för undertecknande Henrik Olsson,	Namnförtydligande, datum för undertecknande Bo Nilsson,
Namnförtydligande, datum för undertecknande Stefan Engström,	Namnförtydligande, datum för undertecknande Eva Ingvarsdotter Larsson,
	Namnförtydligande, datum för undertecknande Bengt Nyberg,

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum som framgår av digital signatur

Alexandra Ong, BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor	Susanne Bäcklund, förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557575470949 Signerat AO, GG, AM, SM, UM, HO, BN1, SB, SE, EIL, BN2

Dokument-ID 09222115557575470949 Signerat AO, GG, AM, SM, UM, HO, BN1, SB, SE, EIL, BN2

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575470949

Dokument

HSB Brf Ljungelden i Lund 2025 för signering senaste version
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2026-04-15 13:45:51 CEST (+0200) av Pontus Ingvarsson (PI)
Färdigställt 2026-04-29 18:56:45 CEST (+0200)

Initierare

Pontus Ingvarsson (PI)
Riksbyggen
pontus.ingvarsson@riksbyggen.se

Signerare

Alexandra Ong (AO)
alexandra.ong@borevision.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALEXANDRA ONG"
Signerade 2026-04-29 18:56:45 CEST (+0200)

Gunilla Gislén (GG)
gunilla.gislen@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Gunilla Gislén"
Signerade 2026-04-15 14:12:33 CEST (+0200)

Anna-Karin Mårtensson (AM)
annakarin.martensson@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA KARIN MÅRTENSSON"
Signerade 2026-04-17 11:16:45 CEST (+0200)

Sue Mugelli (SM)
sue.harden@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SUE HARDEN MUGELLI"
Signerade 2026-04-16 08:01:41 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575470949

Ulla Mallander (UM)
ulla.mallander@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulla Kristina Mallander"
Signerade 2026-04-17 14:47:23 CEST (+0200)

Henrik Olsson (HO)
hojakajo@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Henrik Olsson"
Signerade 2026-04-17 11:08:27 CEST (+0200)

Bo Nilsson (BN1)
bo@messeter.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO NILSSON"
Signerade 2026-04-19 19:43:19 CEST (+0200)

Susanne Bäcklund (SB)
susemimal@icloud.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SUSANNE BÄCKLUND"
Signerade 2026-04-16 22:18:18 CEST (+0200)

Stefan Engström (SE)
stefan@engstrom.info

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Stefan Åke Engström"
Signerade 2026-04-21 11:17:40 CEST (+0200)

Eva Ingvarsdotter Larsson (EIL)
ingareva.ingvarsdotter@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA INGVARSDOTTER LARSSON"
Signerade 2026-04-16 08:02:19 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575470949

Bengt Nyberg (BN2)
nybergsgolv.bengt@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BENGT NYBERG"
Signerade 2026-04-20 16:13:43 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ljungelden i Lund, org.nr. 745000-1974

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ljungelden i Lund för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Penneo dokumentnyckel: OCYCG-0YFM5-9U556-Z85VD-N71UY-QDZ3Y

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Ljungelden i Lund för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Susanne Bäcklund
Av föreningen vald revisor

Penneo dokumentnyckel: OCYCG-0YFM5-9U556-Z85VD-N71UY-QDZ3Y

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

SUSANNE BÄCKLUND
Internrevisor
På uppdrag av: HSB Brf Ljungelden i Lund
Serienummer: 2748430066eb5b[…]8503323f030f5
IP: 188.151.xxx.xxx
2026-04-29 16:41:57 UTC

ALEXANDRA ONG
Revisor
På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB
Serienummer: d2288dd44dc1fa[…]cffbbdcdf1dff
IP: 31.211.xxx.xxx
2026-04-29 17:18:43 UTC

Penneo dokumentnyckel: OCYCG-0YFM5-9U556-Z85VD-N71UY-QDZ3Y

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsadtid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

HSB Bostadsrättsförening Ljungelden i Lund

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ljungelden i Lund i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se